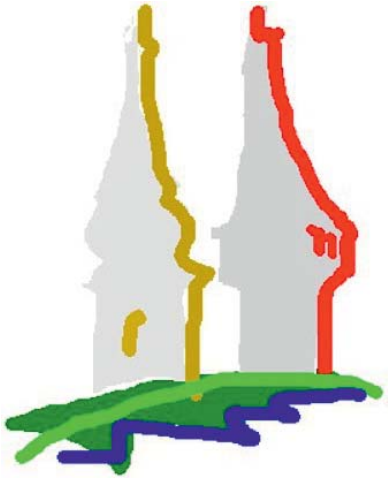
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

STEINERNES KREUZ

UND 1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

KLEINER BERG NR. 3





STADT HOLLFELD

LANDKREIS BAYREUTH

BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

TEAM 4
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de
info@team4-planung.de

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Steinernes Kreuz" und
1. Bebauungsplan-Änderung "Kleiner Berg Nr. 3",
Gemarkung Hollfeld
Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth

Aufstellungsbeschluss vom	17.12.2024
Einwohnerzahl: Stadt Hollfeld	5.162 EW (31.12.2025)
Flächennutzungsplan:	wird im Parallelverfahren geändert
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bayreuth

Für den Bebauungsplan

Entwurfsverfasser:

BFS+ GmbH Tel 0951 59393
Büro für Städtebau und Bauleitplanung Fax 0951 59593
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, info@bfs-plus.de

Für den Grünordnungsplan

Entwurfsverfasser:

TEAM 4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1 Grundlagen und Planungsverlauf 4

2 Flächenmanagement 5

3 Derzeit örtliche Gegebenheiten 7

4 Beschaffenheit und Lage des Plangebietes 8

5 Geplante bauliche Nutzung 8

6 Grünordnungsplan 12

6.1 Rechtsgrundlagen 12

6.2 Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen 13

6.3 Eingriffsvermeidung 13

6.4 Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung 13

6.5 Bestandserfassung und -bewertung 15

6.6 Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfs-ermittlung 16

6.7 Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfs-ermittlung 18

6.8 Ausgleichsermittlung und -bewertung 18

6.9 Artenschutz 20

7 Vorgesehene Erschließung 21
7.1 Verkehr 21
7.2 Abwässer 21
7.3 Wasserversorgung 23
7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen 23

8 Immissionsschutz 24
8.1 Immissionen durch Verkehrslärm 24
8.2 Immissionen durch bestehende Sportanlagen / Freibad 24
8.3 Immissionen durch die Landwirtschaft 25
8.4 Immissionen durch haustechnische Anlagen 25

9 Denkmalschutz 26

10 Beteiligte Fachstellen 27

1. Nachtrag 28
2. Nachtrag 30

1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Stadtrat von Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 19.04.2022 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan in Hollfeld gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde in der Sitzung des Stadtrates am 17.12.2024 beschlossen. Dadurch werden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kleiner Berg Nr. 3" zum 1. Mal geändert.

Der Plan erhält den Namen "Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Steinernes Kreuz' und 1. Bebauungsplan-Änderung 'Kleiner Berg Nr. 3'". Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Hollfeld und wird über die Ortsstraße Hirtenberg angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist im Westen, Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, im Südwesten und Südosten grenzt es an die bebaute Ortslage (Baugebiete "Kleiner Berg" und "Kainacher Weg")

Vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt 36 Baurechten mit einer 2-geschossigen Wohnhausbebauung sowie 4 weiteren Baurechten mit einer 3-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung.

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Grünordnungsplan und Umweltbericht werden durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Hollfeld liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz:	1215/6, 1243, 1243/2, 1245/3 und 1248
Flurnummern teilweise:	1215/5, 1216/1, 1239, 1252/17 und 1619

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für die komplette Planung die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Regelverfahren nach BauGB. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigefügt.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke ist somit durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Im Rahmen dieser Diskussion zum Wohnbaulandbedarf wurde die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Wohnbaufläche insgesamt als sinnvolle Erweiterung bereits bestehender Bebauung angesehen.

Nach konkreten Überlegungen erfolgte erstmals im April 2022 die Vorstellung eines städtebaulichen Konzeptes im Stadtrat der Stadt Hollfeld. Der vorliegende Entwurf geht aus diesem städtebaulichen Konzept hervor.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Für den östlichen Bereich von Hollfeld wird zeitgleich auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert. Dabei werden im relevanten Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher dargestellte landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen umgewidmet. Entsprechend den Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes wird zudem eine Grünfläche / Spielplatz etwa im Zentrum der Umwidmung sowie eine Ortsrandeingrünung dargestellt.
Im Südwesten des Bebauungsplanes entsprechen die Ausweisungen im Bereich Bebauungsplan "Kleiner Berg Nr. 3" bereits den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

2. Flächenmanagement

Die Stadt Hollfeld hat sich mit Bedarfen und Potenzialen für Wohnbauflächenausweisungen beschäftigt. 2016 gab es 46 Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Stadtgebiet, die sich im Privateigentum befanden. Daher fand eine Befragung der Eigentümer statt, inwieweit die Eigentümer bereit wären, den Bauplatz zu verkaufen, die Stadt Hollfeld vermittelnd tätig werden kann oder ob die Stadt Hollfeld die Eigentümeranschriften an Interessenten weitergeben darf. Davon wurden 16 Bauplätze entweder veräußert oder bebaut. 30 Eigentümer hatten kein Interesse an einer Änderung des derzeitigen Zustands.

In den Jahren 2022 bzw. 2023 wurden diese Eigentümer nochmals angeschrieben, ebenso die Grundstückseigentümer in den Ortsteilen. Mittlerweile wurden 4 weitere Bauplätze veräußert, ein Baugrundstück steht zum Verkauf, für drei Grundstücke liegen Bauanträge vor.

Zudem erfolgte 2022/2023 der Beginn eines Leerstandsmanagements für bereits bebaute Grundstücke mit Eigentümerbefragung in Zusammenarbeit mit der ILE "Rund um die Neubürg – Fränkische Schweiz e.V." zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale mit den Kategorien geringfügig bebautes Grundstück, Wohngebäude leerstehend, Gewerbebrache, Gewerbebrache mit Restnutzung und Wohngebäude mit Leerstandsrisiko. Eine schriftliche Befragung der Eigentümer von Leerständen erfolgte nach der Erfassung der Daten. Der Zustand der leerstehenden Gebäude stellte sich sehr unterschiedlich dar. Zum Teil besteht akuter Modernisierungsbedarf bzw. sind die Gebäude abbruchreif.

Anschließend wurde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale entwickelt. Ein Planungsbüro wurde zur Erstellung einer genauen Analyse des Leerstands im Stadtbereich inkl. der Ortsteile sowie inkl. einer detaillierten Befragung der Eigentümer und Erstellung von Exposés zur Nutzungsakquise beauftragt.

Eine Nachverdichtung bei den bereits bebauten Grundstücken wird von der Stadt Hollfeld befürwortet. Allerdings stehen einer Nachverdichtung in den meisten Fällen die Festsetzungen der Bebauungspläne entgegen, so dass hier Änderungen der Bebauungspläne anfallen. Nach erfolgter Befragung ging eine Kontaktaufnahme mit interessierten Eigentümern einher, zudem erfolgt eine laufende Aktualisierung und Fortschreibung der Datenbank Flächenpotential verbunden mit einer wiederholten Kontaktaufnahme mit den Eigentümern.

Ein weiteres Potential zur Aktivierung wird als sehr gering angesehen, da die Bauplätze meist für die Nachfahren vorgehalten werden.

Während in den letzten Jahren Baugebiete in den Ortsteilen Weiher ("Hu 1", Erweiterung um 5 weitere Bauplätze) und Krögelstein ("Krögelstein IV", 30 Bauplätze, Erschließung Ende 2024) entstanden, wurde das letzte Baugebiet im Hauptort der

Stadt Hollfeld im Jahr 2000 ausgewiesen (Bebauungsplan "Kleiner Berg Nr. 3"). Die Bereiche südlich der Ortsstraße "Hirtenberg" sind mit Ausnahme 1 Bauplatzes mittlerweile komplett bebaut. Gleiches gilt für die angrenzenden vorhandenen Baugebiete "Kleiner Berg" und am "Kainacher Weg", die mit Ausnahme von einigen wenigen Bauplätzen komplett bebaut sind.
13 Bauplätze des Bebauungsplanes "Kleiner Berg Nr. 3" nördlich der Ortsstraße "Hirtenberg" wurden bislang nicht erschlossen. Dieser Bereich wird daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan-Verfahrens umgeplant und entsprechend angepasst.

Ein weiteres Plangebiet in Hollfeld - "Hollfeld-West" - mit ca. 85 Bauparzellen ist zwar seit 05.12.2000 rechtskräftig, eine Umsetzung inkl. einer straßen- und tiefbautechnischen Planung wurde aber seitdem nicht weiterverfolgt. Aufgrund des weiterhin bestehenden Wohnbauflächenbedarfes, sowie der aktuellen städtebaulichen Entwicklungen soll das Baugebiet "Hollfeld-West" gemäß Beschluss des Stadtrates vom 12.02.2026 zusätzlich zum geplanten Baugebiet "Steinernes Kreuz" überarbeitet und zur Umsetzung vorbereitet werden.
Diese Überarbeitung erfolgt parallel zur Entwicklung des Baugebietes "Steinernes Kreuz", um beide Wohnbauflächen entsprechend dem mittel- und langfristigen Bedarf der Stadt Hollfeld schrittweise entwickeln zu können. Ziel ist es frühzeitig, zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau zu schaffen und eine bedarfsgerechte sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Das Interesse an Bauplätzen im direkten Stadtgebiet von Hollfeld ist sehr hoch, da Versorgungseinrichtungen auch fußläufig erreichbar sind Zudem wird auch in Hollfeld der Ruf nach bezahlbarem Wohnen in Form von Mietshäusern laut. Diesem Bedarf soll im Rahmen der vorliegenden Ausweisungen ebenfalls nachgekommen werden.

Strukturdaten

Jahr	2020	2021	2022	2023	2025
EW	5.254	5.184	5.189	5.118	5.162

Gemäß der Strukturdaten ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2025 um 44 Einwohner gestiegen.

Da in Hollfeld keine größeren zusammenhängende Flächenpotenziale existieren, ist es aus der Sicht der Stadt Hollfeld sinnvoll und nötig, weitere Wohnbaugebiete in Zukunft auszuweisen. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, ansässige Bürgerinnen und Bürger langfristig zu halten und junge Familien aus dem Umland anzuziehen. Die standardisierte Wohnbauflächenbedarfsberechnung über die Flächenmanagementdatenbank des Landesamtes für Umwelt hat zudem für die Stadt Hollfeld ergeben, dass trotz des auf Basis der Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in den nächsten 10 bis 15 Jahren dennoch ein gewisser Flächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfes besteht.

Regionalplan Oberfranken Ost

Als Mittelzentrum hat die Stadt Hollfeld zudem unterzentrale Versorgungsaufgaben und trägt deshalb für umliegende Gemeinden Verantwortung in der Versorgungsinfrastruktur, in der Stärkung der Versorgungsfunktion des Einzelhandels, in der Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze im Versorgungs- und Siedlungskern sowie in der Erweiterung der Branchenstruktur im verarbeitenden Gewerbe. Um diese Funktionen aufrechtzuerhalten und weiterzuentwickeln sowie den positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung des letzten Jahres weiter mitzunehmen, bedarf es mehr Wohnbauland. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Hollfeld, das Plangebiet "Steinernes Kreuz" auszuweisen.

3. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Hollfeld liegt im Nordwesten des Landkreises Bayreuth, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost (5).

Hollfeld liegt inmitten der Zentren Bamberg, Bayreuth, Forchheim und Kulmbach. Im Zuge der Gebietsreform 1972 wurde die Kommune vom früheren Landkreis Ebermannstadt in den Landkreis Bayreuth umgegliedert. Durch die Eingemeindungen der Gebietsreform 1972/1978 in Bayern wurde Hollfeld eine Stadt mit über 5.500 Einwohnern, wobei ca. 2.700 Einwohner auf Hollfeld entfallen.

Seit 2013 wurde Hollfeld zum Mittelzentrum aufgewertet. Gemeinsam mit den selbständigen Gemeinden Aufseß und Plankenfels bildet Hollfeld eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Verwaltungssitz befindet sich in Hollfeld. Die Großgemeinde Hollfeld bilden die Stadt Holfeld selbst noch 20 weitere Orte:
Drosendorf, Fernreuth, Freienfels, Gottelhof, Hainbach, Höfen, Kainach, Krögelstein, Loch, Moggendorf, Neidenstein, Pilgerndorf, Schönfeld, Stechendorf, Tiefenlesau, Treppendorf, Weiher, Welkendorf, Wiesentfels und Wohnsdorf.
Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 8.064,19 ha.

Das Gebiet der Stadt Hollfeld ist Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Hollfeld ist 25 km von Bayreuth, 35 km von Bamberg und 80 km von Nürnberg entfernt.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Hollfeld über die Anschlussstellen "Stadelhofen" oder "Schirradorf" der BAB A 70 (Bayreuth / Bamberg angeschlossen. Die Entfernungen vom Ortsmittelpunkt betragen beispielsweise zu der Anschlussstelle Stadelhofen 10 km. Zudem ist Hollfeld sehr gut durch die Bundesstraße 22 und den Staatsstraßen 2191, 2198 und 2281 erschlossen.

Die Ortsstraße "Hirtenberg", an die beiden hauptsächlichen Planstraßen anbinden, mündet ca. 500 m südwestlich des Plangebietes in die Bundesstraße 22 ("Bayreuther Straße")

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Hollfeld zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren im gesamten Stadtgebiet von Hollfeld zunächst leicht gesunken und in den letzten 2 Jahren wieder leicht gestiegen.

In den letzten Jahrzehnten stagnierte in Hollfeld die Entwicklung der Wirtschaft und somit schlossen einige Gewerbebetriebe. Die Zahl der Auspendlerquote ist deshalb relativ hoch. Die Anzahl der mittelständischen Handwerksbetriebe blieb konstant. Zuletzt konnte die Ansiedlung von Dienstleistungs- (Rechtsanwälte, Ärzte usw.) und Infrastruktureinrichtungen (Einkaufmärkte usw.) wieder erreicht werden. Durch die Ausweisung von Baugebieten in den 1990er Jahren konnte Hollfeld seine Bedeutung als Wohnstandort weiterhin festigen.

1972 erfolgte durch die Errichtung einer Staatlichen Gesamtschule ein wichtiger Schritt zur Aufwertung der Zentralität der Stadt. Daneben besitzt Hollfeld 2 Kindergärten, einen mit Frühfördereinrichtungen, eine Grundschule, eine städtische Musikschule, eine Volkshochschule und die Stadtbücherei St. Gangolf, sowie ein Frei- und ein Hallenbad.

Über das Städtebau-Förderungsprogramm wurde seit 1984 insbesondere der Altstadtkern von Hollfeld saniert. Dies brachte die städtebauliche Erneuerung des Marienplatzes sowie weiterer Straßenzüge und Plätze. Seit 2007 wird für die Stadt Hollfeld ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau West" erarbeitet.

In Hollfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Hollfeld und Bayreuth sowie Hollfeld und Bamberg.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bayreuth organisiert und durchgeführt.

4. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Steinernes Kreuz" liegt am Nordostrand des Hauptortes Hollfeld. Es wird durch die Ortsstraße "Hirtenberg" erschlossen.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Südwesten und Südosten – zu bestehenden Ortsbebauung hin
Westen, Norden und Osten – zur freien Landschaft hin

Das Plangebiet fällt von Osten nach Westen von ca. 433m ü. NN auf ca. 427 m ü. NN ab.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope oder Baudenkmäler sind in diesem Bereich nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

Das Plangebiet wird im nordwestlichen Bereich von einem Bodendenkmal berührt. Näheres ist im Kapitel "Denkmalschutz" beschrieben.

5. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. Bebauungsplan-Änderung erfasste Gebiet ist ca. 3,789 ha groß (Bruttobaufläche). Hierbei entfällt eine Fläche von ca. 1,221 ha (brutto) auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Kleiner Berg Nr. 3" und beläuft sich somit auf den kompletten Bereich nordwestlich der Ortsstraße "Hirtenberg". Die Fläche des Plangebietes teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)	**2,939**	**77,6**
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN **DAVON KINDERSPIELPLATZ** **DAVON REGENWASSERVERSICKERUNGSBECKEN**	**0,262** **0,085** **0,168**	**6,9**

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN **DAVON VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**	**0,588** **0,104**	**15,5**
GESAMTFLÄCHE	**3,789**	**100,0**

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind in der BauNVO geregelt.

Die nachfolgenden Festlegungen wurden seitens der Stadt Hollfeld im Rahmen ihrer Planungshoheit und aus städtebaulichen Aspekten getroffen. Im Plangebiet sollen dabei sowohl verhältnismäßig kleine Baurechte für Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, die günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen sollen.

Insgesamt werden zum einen 36 Baurechte ausgewiesen, für die eine maximal II-geschossige Einzelhausbebauung geplant ist. Am Ostrand des Plangebietes soll die Errichtung von insgesamt 4 Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden; hier sind bis zu III Vollgeschosse zulässig.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei der II-geschossigen Bebauung je geplantem Gebäude auf maximal 2 begrenzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Für alle Grundstücke ist eine offene Bauweise, für die Baurechte der II-geschossigen Bebauung zusätzlich eine Einzelhausbebauung zulässig.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuell gültigen Fassung; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,60 m im Bereich der II-geschossigen Gebäude und 10,50 m im Bereich der Mehrfamilienhäuser (III). Gemessen wird jeweils von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt im Bereich der II-geschossigen Gebäude 10,00 m, bei Pultdächern 8,50 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (6,60 m). Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (III) beträgt die maximale

Firsthöhe 13,00 m, bei Pultdächern 12,00 m. Bei Flachdächern gilt die maximale traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe (10,50 m). Gemessen wird jeweils von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Überschreitungen durch untergeordnete oder betriebsnotwendige Bauteile (haustechnische Anlagen, Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Fotovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.) sind zugelassen.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 50 cm über dem Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße (Planstraße A bzw. B bzw. C) liegen.
Bezugspunkt ist jeweils das höchste, im Zugangsbereich des Hauptgebäudes angrenzende Straßenniveau.

Als Gebäudeformen sind Zwerchgiebel zulässig. Die Firsthöhe der Zwerchgiebel darf dabei maximal die Höhe des Hauptfirstes betragen (siehe Festsetzungen A 2.4.2). Zwerchgiebel sind von der Wandhöhenbeschränkung ausgenommen, sind allerdings nur mit einer maximalen Breite von 2/3 des Hauptgebäudes zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind bis zu 50% der Grundfläche des Hauptgebäudes zulässig.

Mit Ausnahme von Zeltdächern sind alle Dachformen im Plangebiet zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar. Es sind dabei alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden. Hinsichtlich eines Kniestocks erfolgen keine Einschränkungen, wenn ebenfalls die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen eingehalten werden. Generell soll für das Baugebiet "Steinernes Kreuz" eine neuzeitliche Bauweise ermöglicht werden.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen und mit geeigneten Substratüberdeckungen oder mit Bitumenabdichtung mit geeigneter Kiesbedeckung auszubilden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Zudem werden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen solarenergetische Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden, Süd-Westen oder Westen ausgerichtet sind, soweit darauf die Installation solcher Anlagen technisch möglich ist.
Grundlage dieser Festsetzung ist der Entschluss der Stadt Hollfeld im Rahmen ihrer Planungshoheit, zumal laut § 1 BauGB, Abs. 6 f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen sind. Ferner können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) aus städtebaulichen Gründen "Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden … bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen", festgesetzt werden. Windkraftanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Die Gesamtlänge von Gauben darf je Dachseite die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten, der Mindestabstand der Gaube zur Giebelseite, gemessen von der Außenkante der Dachfläche des Hauptgebäude zur Außenkante der Dachfläche der Gaube

muss mindestens 1,50 m betragen. Bei einer Dachneigung von weniger als 30° sind keine Gauben zulässig.

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien unzulässig. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Holzhäuser sind zulässig.

Aus wasserwirtschaftlicher und klimatologischer Sicht wird angeregt, Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sowie Garagen zu begrünen.

Geschlossene Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Diese Gebäude sind außerhalb der Baugrenze nur zulässig, wenn Sie abstandsflächenirrelevant im Sinne der BayBO sind. Die im Bebauungsplan dargestellten Garagen dienen als Hinweis. Offene Garagen (Carports) und Stellplätze können grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück errichtet werden. Offene Garagen (Carports) müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Für jede Wohneinheit sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der aktuell gültigen Fassung nachzuweisen. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen).

Bei Garagen und Carports sind alle Dachformen zulässig, ansonsten sind alle Dacheindeckungen analog den Wohngebäuden zulässig. Garagen und Nebengebäude die als Flachdach oder mit flach geneigten Dachformen ausgeführt werden, dürfen Eindeckungen mit Bitumenabdichtung und ggf. Kiesbedeckung sowie Blecheindeckung ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass Geländeveränderungen durch Abgrabungen und Auffüllungen bis maximal 1,50 m zulässig sind. Bezugspunkt ist immer Oberkante natürlicher Geländeverlauf. Geländeveränderungen direkt an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Sämtliche Geländemodellierungen, wie Böschungskanten von Auffüllungen bzw. Abgrabungen müssen mit einem Abstand von mindestens 0,50 m zu allen Grundstücksgrenzen ausgeführt werden

Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird zum öffentlichen Straßenraum hin (Planstraßen A/B/C + Hirtenberg) auf max. 1,50 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Stützmauern mit einer Höhe von über 1,50 m werden nicht zugelassen. Soweit größere Höhendifferenzen > 1,50 m vorhanden sind, müssen diese hinter dem Zaun, der Stützmauer oder dem Straßenkörper als Böschungen ausgeführt werden.
Für Einfriedungen ist vorrangig auf Sockel zu verzichten bzw. sind durchgehende Sockel auf eine Höhe von max. 10 cm über umliegendes Bodenniveau zu begrenzen. Zwischen Zaun und Sockel/Boden sind mind. 10 cm Abstand einzuhalten.
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zwischen benachbarten Privatgrundstücken gelten hinsichtlich Einfriedungen die Regelungen gemäß BayBO.
Am Ostrand des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Einfriedung zum Landwirtschaftlichen Weg hin nicht zulässig.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Im Nordwesten des Plangebietes ist ein Versickerungsbecken eingetragen (als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche). Lage und Dimension orientieren sich an den Untersuchungen und Berechnungen der Planungsbüro Kellner GmbH, Bad Staffelstein, die im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt wurden. Eine entsprechende Beschreibung hierzu findet sich in Kapitel 6.2 der Begründung.

Nachfolgend ist für das Baugebiet "Steinernes Kreuz" eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten je Baurecht abgebildet (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit) - für die Mehrfamilienhäuser im östlichen III-geschossigen Bereich des Plangebietes kann nach ersten Überlegungen im Minimum von 24, im Maximum von 32 Wohneinheiten ausgegangen werden:

	minimal	maximal
40 Wohngebäude (36 EFH + 4 MFH)	60 WE	104 WE
Einwohner	148 EW	256 EW
Netto-Wohndichte	51 EW/ha	87 EW/ha
Brutto-Wohndichte	39 EW/ha	68 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	20 WE/ha	35 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	16 WE/ha	28 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 200 Einwohner ausgelegt sein.

6. Grünordnungsplan

6.1 Rechtsgrundlagen

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege zur Vermeidung und zum Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts.

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt hierfür die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Gem. §1a BauGB ist dabei die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung dargestellt und bewertet. Die Bewertung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Stand 2021) (nachfolgend als "Leitfaden" bezeichnet), der für die Bestandbewertung die Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde legt und ein Bewertungsschema in Wertpunkten (WP) verwendet.

Die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf Natur und Landschaft werden zudem im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt, bewertet und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

6.2 Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten der Gemeinde Hollfeld und wird über die Straße "Hirtenberg" erschlossen. Das gesamte Plangebiet liegt randlich zur Talaue der Kainach auf der Hochebene und fällt nach Westen gleichmäßig leicht ab.

Die aktuelle Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt überwiegend intensiv landwirtschaftlich (großflächige Ackerschläge). Ökologisch wertvolle und landschaftsprägende Strukturen sind nur in Form zweier markanter Laubbäume, einmal im Norden zwischen der Ackerflur und einmal im Osten, und in Form einer Strauchhecke im Umfeld der östlich angrenzenden Weidefläche vorhanden. Durch die Planung wird dabei nur in einen kleinen Teilbereich der Strauchhecke eingegriffen, aufgrund der Anpassung der Abfahrt auf einen angrenzenden Flurweg.
An weiteren wertvollen Strukturen ist nur westlich angrenzend an den Geltungsbereich eine schmale Baum-/Strauchhecke vorhanden. Beide Heckenbestände sind bei im Rahmen der Bayer. Biotopkartierung als naturnahe Hecken erfasst.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Naturparks "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" (Nr. NP-00009), jedoch nicht im zugehörigen Landschaftsschutzgebiet. Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt zudem, mit einem Mindestabstand von 240 m, zudem das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Wiesent-Tal mit Seitentälern" (ID 6233-371).

6.3 Eingriffsvermeidung

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG und § 1a BauGB sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Als Eingriffsvermeidung wirkt bereits die Standortwahl, da das Vorhaben im direkten Anschluss zu bestehender Wohnbebauung sowie im Bereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Kleiner Berg Nr. 3" liegt und nur auf intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Wertigkeit zugreift.

Aus Sicht der Stadt Hollfeld ergeben sich somit im Gemeindegebiet für die geplante Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung keine alternativen Standorte, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu realisieren wären. Durch die Standortwahl können zudem bestehende Verkehrswege genutzt werden, wodurch zusätzlicher Erschließungsaufwand reduziert wird.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsvermeidung durch entsprechende Standortwahl werden, durch grünordnerische Festsetzungen, ergänzende Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind gem. Anlage 2 Tabelle 2.1 und 2.2 des Leitfadens z.T. in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung anrechenbar, um den Ausgleichsbedarfs entsprechend zu reduzieren ("Planungsfaktor") bzw. um unerhebliche Eingriffsbereiche zu definieren.

Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen zum einen der Eingrünung von Randbereichen und zum anderen dem temporären Regenrückhalt des Gebietes bzw. der Aufwertung des Wohnumfeldes. Aufgrund dessen sind die allg. öffentlichen Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "RRB" ist ergänzend mit einer Saatgutmischung für wechselfeuchte Bereiche einzusäen und Wuchsabhängig zu pflegen. Um maschinell unterstütze Wartungsarbeiten durchführen zu können, sind Erschließungswege in Form von Schotterrasen zulässig.

Für die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Spielplatz" ist der Aufenthaltscharakter wichtig, daher ist dieser Bereich kindgerecht gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind hierbei ebenfalls vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter C. Hinweise).
Zum Erhalt der Bodenfunktionen sind Wege- und Spielgeräteflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Ebenfalls zulässig sind der Zweckbestimmung entsprechende Anlagen (Bspw. Sitzbänke, kleinflächige Überdachung etc.).

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur allg. Begrünungsbindung innerhalb der Bauflächen sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grün-/Beetflächen strukturreich zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind dabei, zur Unterstützung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden. Eine entsprechende Artauswahl ist der Artenliste im Bebauungsplan (unter "Hinweise") zu entnehmen.
Aufgrund kleinklimatischer Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet ist die Anlage von Steingärten (Pflanzflächen mit überwiegender Bedeckung aus losen Steinschüttungen) unzulässig.

Um eine weiträumige Durchgrünung des künftigen Baugebietes und neuen Ortsrandes zu gewährleisten, werden mehrere Pflanzgebote getroffen.
Hierbei sind als Pflanzgebot innerhalb der Baufläche im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Baum-/Strauchhecken mind. 2-reihige freiwachsende Strauchhecken (Mindestpflanzqualität Sträucher, 2 mal verpflanz (2xv), Höhe 80/100 cm) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Um eine naturnahe Höhenstufung und Strukturvielfalt zu erhalten, sind Abschnittsweise die Strauchhecken durch Pflanzung hochstämmiger Laub-/Obstbäume zu unterbrechen. Abweichungen von der planzeichnerisch dargestellten Anordnung der Baum-/Strauchpflanzungen sind unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandeingrünung) zulässig. Für die Pflanzungen sind vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten aus der entsprechenden Artenliste im Bebauungsplan (unter "Hinweise") zu verwenden.

Zur Aufwertung des internen Siedlungsbildes sind Innerhalb der jeweiligen Bau- bzw. Grundstücksfläche die planzeichnerisch dargestellte Mindestanzahl an Einzelbäumen (Laub- bzw. Obstbaum, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung von Baukörpern zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren. Für die Pflanzungen sind ausschließlich

heimische Laubbäume bzw. Obstgehölze der Artenliste im Bebauungsplan (unter "Hinweise") zu verwenden.

Ergänzend hierzu ist der planzeichnerisch dargestellte Einzelbaumbestand zu erhalten und durch geeignete Baumschutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen vor Eingriffen zu sichern. Der Ausfall des zu erhaltenden Einzelbaumbestandes aufgrund von Beschädigung während der Baumaßnahme ist durch Ersatzpflanzung eines heimischen Laubbaumes (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang min. 20-25 cm, 4-5 mal verpflanzt, Artauswahl siehe Artenliste unter B. Hinweise) zu kompensieren.

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser sind Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (Bspw. ungebundene Tragschicht mit versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteinen etc.) herzustellen. Verkehrswege sind, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

Ausgehend von der nachfolgenden Relevanzabschätzung zum Artenschutz sind allg. Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Hierunter fällt, dass Rodungs- und Baufeldberäumungsmaßnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zulässig sind.

Zudem sind, zur Vermeidung von Lichtfallen für Insekten, für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen, Wegen und Verkehrsflächen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Beleuchtungsanalgen sind zudem durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unterhalb der Horizontalen auszurichten und vor dem Eindringen von Insekten zu schützen. Die Lichtemissionen, besonders auf umliegende Gehölz- und Waldflächen, sind durch ein Beleuchtungsmanagement (Bspw. zeitliche Dimmung, Bewegungsmelder etc.) zu mindern.

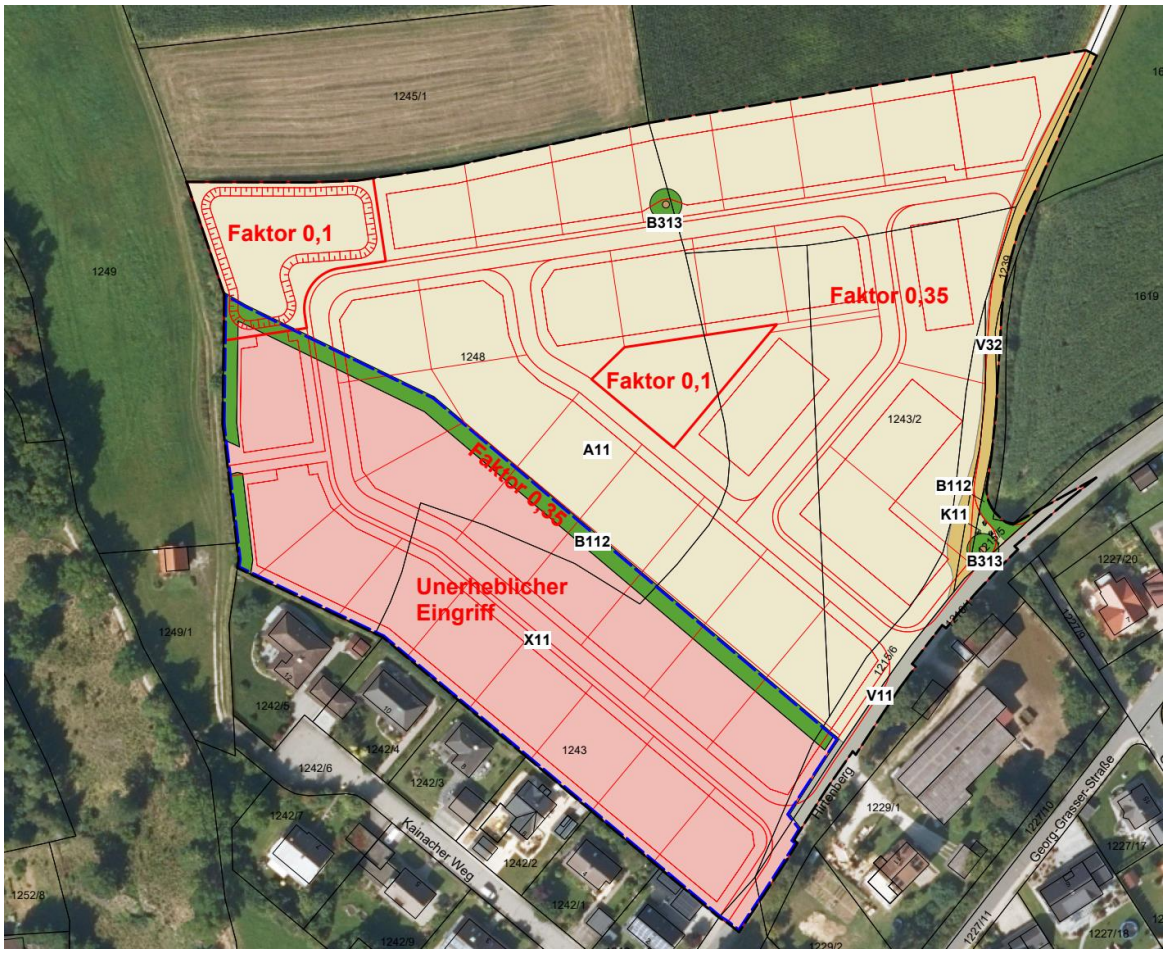
6.5 Bestandserfassung und -bewertung

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern. Vorrangig wird in der Bestandserfassung jedoch der Schutzgut-Themenkomplex "Tiere-Pflanzen-biologische Vielfalt" betrachtet und die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Hierfür wurde im Rahmen einer Ortsbegehung der Ausgangszustand innerhalb und im direkten Umfeld der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst. Ergänzend wurden vorhandene Unterlagen sowie zugängliche Fachdaten im Hinblick auf die Betroffenheit weiterer Schutzgüter geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (BNT "A11"). Im Osten schließt dabei ein befestigter Wirtschaftsweg (BNT "V32") sowie kleinflächige Säume (BNT "K11") und ein Heckenstreifen (BNT "B112") an die Ackerflur an. An ökologisch wertvolleren Strukturen sind die beiden markanten Einzelbäume (BNT "B313") nördlich und östlich zu nennen.

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches liegt bereits innerhalb des Geltungsbereiches des rechtkräftigen Bebauungsplans "Kleiner Berg Nr.3", der im Großteil allg. Wohnbebauung (BNT "X11") und im ehemals geplanten Ortsrand Heckenpflanzungen (BNT "B112") darstellt. Für diesen Teilbereich des Geltungsbereiches sind somit nicht die tatsächlich vorherrschenden BNT zu werten, sondern die planungsrelevanten Vorbelastungen, die in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.



Bestands- und Eingriffsplan (o.M.) mit aktuellem Geltungsbereich (schwarze Strich-Linie) und Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kleiner Berg Nr.3" (blaue Strich-Linie) inkl. Planung (rote Linien) und aktuelle bzw. anzunehmende BNT nach der Biotopwertliste der BayKompV

6.6 Flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert aus der festgesetzten Nutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches. Bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung und -bilanzierung werden dabei die vom Vorhaben direkt betroffenen Biotop- und Nutzungstypen in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem Faktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere im jeweiligen Eingriffsbereich ergibt. Als Eingriffsschwere wird dabei i.d.R. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Flächennutzung herangezogen. Hierbei sind die zu Baugrundstücken gehörenden Freiflächen, d.h. Grünflächen innerhalb der Bauflächen oder Erschließungsflächen, ebenfalls abgedeckt. Für Teilbereiche ohne GRZ ist die Eingriffsschwere verbal-argumentativ herzuleiten und zwischen 0,1 und 1,0 anzusetzen.
Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein.

Für die Eingriffsbilanzierung wird im nördlichen Teil des Geltungsbereiches der tatsächliche Ausgangszustand bewertet (siehe Bestandsplan im vorherigen Kapitel) und mit einem pauschalen Faktor von 0,35 entsprechend der festgesetzten GRZ des Bebauungsplanentwurfs verrechnet.

Da für den südliche Teil der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24 "Kleiner Berg Nr.3" vorliegt, werden nur die Eingriffe in die festgesetzte und nun überplante Ortsrandbegrünung verrechnet. Die Eingriffe in bereits zulässige Wohnbaufläche durch Ausweisung der gleichen Nutzungsart sind als unerheblich einzustufen, da der überplante Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24 "Kleiner Berg Nr.3" mit einer ursprünglichen GRZ von 0,4 deutlich höher liegt als die GRZ des aktuellen Verfahrens (allg. bei 0,3 bis 0,35). Somit ist durch die Teil-Änderung des Bebauungsplans in diesem Bereich mit einer verringerten Eingriffsintensität und einer geringeren Baudichte zu rechnen, wodurch wiederum der Eingriffsumfang verringert wird und somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.
Die zentral geplante "öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz" beinhaltet aufgrund der geplanten Nutzung mit geringen Versiegelungen/Überbauungen (Wege, Spielgeräte etc.) nur eine geringe Eingriffsintensität und wird somit mit einem verringerten Faktor von 0,1 gewertet.
Die "öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (RRB)" stellt ebenfalls, aufgrund der erdbauweise mit Wiederbegrünung, einen Eingriff mit geringer Eingriffsintensität dar und wird somit ebenfalls mit einem verringerten Faktor von 0,1 gewertet.

Neben der Eingriffsintensität werden in der Ausgleichsbedarfsermittlung auch Vermeidungsmaßnahmen in Form von grünordnerischen Festsetzungen bzw. Planungsanpassungen gewertet, die wirkungsvoll Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter vermeidet bzw. positive Effekte für Natur und Landschaft bewirken. Diese Vermeidungsmaßnahmen werden in Form eines prozentualen Abschlags ("Planungsfaktors") vom ermittelten Ausgleichsbedarf abgezogen.
Entsprechend der Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens werden somit folgende grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen angerechnet:

- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Eingrünung privater Grundstücksflächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Rückhalt des Niederschlagswassers durch RRB in Erdbauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Ausgehend von den anrechenbaren grünordnerischen Festsetzungen wird ein Planungsfaktor von 10% angerechnet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Ausgleichs-bedarf	=	BNT WP pro m²	X	Eingriffs-fläche	X	Faktor Eingriffs-schwere	-	Planungsfaktor in %

Ausgleichsbedarfsermittlung

Eingriffs-bereich	Biotop- und Nutzungs-typen (BNT) mit Grundwert (GW) in Wertpunkte	Eingriffs-fläche	Eingriffs-schwere nach GRZ	Ausgleichsbedarf in Wertpunkte
Nördlicher Geltungsbereich (BPlan Erweiterung)	A11 "Intensiv bewirtschaftete Äcker" - GW 2	21.777 m²	0,35	15.244
	V32 "Wirtschaftsweg, befestigt" – GW 1	734 m²	0,35	257
	V11 "Verkehrsflächen, versiegelt" – GW 0	517 m²	0,35	0
	K11 "Artenarme Säume/Staudenfluren" - GW4	70 m²	0,35	98
	B112 "Mesophile Hecke" – GW 10	61 m²	0,35	214

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	A11 "Intensiv bewirtschaftete Äcker" - GW 2	847 m²	0,1	169
RRB	A11 "Intensiv bewirtschaftete Äcker" - GW 2	1.534 m²	0,1	307
	B112 "Mesophile Hecke" – GW 10	115 m²	0,1	115
	X11 "Wohngebiete" – GW 2	19 m²	0,1	4
Südlicher Geltungsbereich (BPlan Änderung)	B112 "Mesophile Hecke" – GW 10	1.199 m²	0,35	4.197
	X11 "Wohngebiete" – GW 2	11.011 m²	Unerheblicher Eingriff	0
			SUMME	20.604 WP
			Abzüglich Planungsfaktor	- 10 %
			SUMME KOMPENSATIONSBEDARF	18.543 WP

Zur Kompensation der Beeinträchtigung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist ein Kompensationsbedarf von insg. **18.543 Wertpunkten** auszugleichen.

6.7 Nicht flächenbezogene Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Für die nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB ist der Kompensationsbedarf gemäß Leitfaden verbal argumentativ zu ermitteln, sofern er nicht bereits über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf abgedeckt wird.

Ausgehend von der bereits überwiegend intensiven Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur ökologischen Aufwertung von Teilbereichen, sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale der Schutzgüter zu erwarten. Demzufolge ist nach verbal argumentativer Bewertung kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf notwendig.

Ergänzende flächige Maßnahmen bzgl. des Artenschutzes sind nach aktuellen Stand nicht erforderlich und die festgesetzten Maßnahmen dienen vorrangig der Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes. Die Notwendigkeit eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs lässt sich hierbei jedoch nicht erkennen.

6.8 Ausgleichsermittlung und -bewertung

Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarf von insg. 18.543 WP werden von der Stadt Hollfeld insg. 17.465 WP aus dem "Privaten Ökokonto Oppel" (Lkr. Lichtenfels) erworben. Die Zuordnung der Wertpunkte erfolgte über vertragliche Regelungen zwischen dem Ökokontobetreiber und der Stadt Hollfeld. Zugeordnet werden die erwirtschafteten Wertpunkte inkl. ökologischer Verzinsung aus einer Teilfläche der Fl.Nr. 108 Gmkg. Lahm b.Lichtenfels (Lkr. Lichtenfels).

Die nachfolgende Darstellung zeigt den Standort der bereits gemeldeten Ökokontoflächen des Privaten Ökokontos Oppel (grüne Schraffur) sowie den voraussichtlichen Flächenanteil (rote Fläche), der vertraglich durch Stadt Hollfeld gesichert wird. Der Eingriffsbereich durch den Bebauungsplan sowie die zugeordnete Ökokontofläche liegen beide innerhalb des Naturraumes D61 (nach Ssymank) und somit im räumlichen Zusammenhang.



Voraussichtlich zugeordnete Teilfläche der Fl.Nr. 108, Gmgk. Lahm im Landkreis Lichtenfels (roter Rahmen) sowie Ökokontofläche des Ökokontobetreibers "Privates Ökokonto Oppel" (orange Schraffur)

Der übrige WP-Bedarf von 1.078 WP wird durch Zuordnung von Wertpunkten aus der städtischen Ökokontofläche Fl.Nr. 1001/2, Gemarkung Treppendorf kompensiert. Die Ökokontofläche liegt im Eigentum der Stadt Hollfeld und ist bereits durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde geprüft und bestätigt worden. Ausgehend von der gemeldeten und anerkannten Aufwertung der Fläche ist schätzungsweise eine Teilfläche von 180 m² für die erforderliche Abbuchung der 1.078 WP erforderlich.



Gemeldete Ökokontofläche der Stadt Hollfeld auf Fl.Nr. 1001/2, Gmgk. Treppendorf (orange Schraffur)

6.9 Artenschutz

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung durchgeführt.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Geltungsbereiches nicht vor. Der Geltungsbereich wird aktuell überwiegend als Ackerland intensiv genutzt, verfügt über keine markante Ackerbegleitflora und ist durch die südlich sowie östlich angrenzende Wohnbebauung (Spaziergänger, freilaufende Hunde/Katzen) sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Bis auf einzelne Großbäume im Osten sowie in nördlicher zentraler Lage im Bereich einer schmalen Böschung und einer Heckenstruktur im Osten sind innerhalb des Geltungsbereiches keine ökologisch höherwertigen Habitat-Strukturen vorhanden. Westlich grenzt zudem eine biotopkartierte Feldhecke an den Geltungsbereich an, bei der jedoch Eingriffe durch die geplante Bebauung sowie das angrenzende RRB auszuschließen sind.

Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen werden die genannten Großbäume vollständig erhalten, wodurch sich hierbei nur temporäre Beeinträchtigungen währen der Bauphase ergeben. Der Verlust der Heckenstrukturen wird durch allg. Begrünungsgebote innerhalb des Baugebietes sowie Pflanzgebote im Randbereich des Geltungsbereiche ausgeglichen.

Weitere ökologisch wertvolle Strukturen (z.B. Feuchtflächen, Gewässer, Trockenbereich etc.) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Durch die bestehenden Gehölzstrukturen und die Siedlungsnähe ist ein ungetrübter Offenlandcharakter für den Geltungsbereich nicht gegeben, weshalb ein Vorkommen von offenlandbrütenden Vogelarten, auch unter Berücksichtigung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, nicht zu erwarten ist.

In Summe ist bzgl. des vorkommenden Artspektrums nur mit störungstoleranten (Vogel-)Arten zu rechnen.

Ausgehend von den festgesetzten grünordnerischen Pflanzgeboten ist im Geltungsbereich jedoch im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine deutliche Zunahme von Habitat-Strukturen (Hecken, Bäume etc.) anzunehmen, wovon verschiedene Artengruppen profitieren können.

7. Vorgesehene Erschließung

7.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Südwesten her über zwei Planstraßen, die an die bestehende Ortsstraße "Hirtenberg" anbinden. Dementsprechend ergeben sich zwei Kreuzungsbereiche für die beiden Haupterschließungsstraßen des Plangebietes (Planstraßen A und B) mit der Ortsstraße "Hirtenberg". Die Sichtdreiecke in den beiden Kreuzungsbereichen sind im Bebauungsplan aufgrund der festgelegten Geschwindigkeit der Ortsstraße "Hirtenberg" (v = 30 km/h; Tempo30-Zone) mit einer Schenkellänge von jeweils 30 m in beide Richtungen eingetragen. Diese Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Bepflanzung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Die Fahrbahnbreiten der Planstraßen A und B, die die meisten der Baurechte in Form einer Ringstraße erschließen, betragen 5,0 m. Ein zusätzlicher Mehrzweckstreifen (niveaugleiche Ausbildung) mit 1,5 m Breite wurde jeweils eingeplant. In den Kurvenbereichen sind ausreichend große Radien im Bebauungsplan eingetragen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bilden die Planstraßen A und B einen gemeinsamen Kreuzungsbereich, von denen eine ca. 35 m lange Stichstraße zur Anbindung der nordöstlichsten Grundstücke mit einer Breite von 5,0 m (ohne Mehrzweckstreifen) abzweigt.

Diese Verlängerung der Planstraße A mündet am Ostrand des Plangebietes in einen bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der in den Geltungsbereich integriert wurde.
Am südlichen Ende des landwirtschaftlichen Weges muss dieser aufgrund der vorliegenden Planungskonzepte statt wie bislang westlich künftig östlich um einen bestehenden und zu erhaltenden Baum geführt werden. Am Südostrand des Plangebietes entsteht somit ein weiterer Einmündungsbereich mit der Ortsstraße "Hirtenberg" inkl. eingetragener Sichtfelder (analog der Planstraßen A und B) in ausreichend großem Abstand zum bestehenden Baum.
Die Nutzung des landwirtschaftlichen Weges als Erschließungsstraße für das Baugebiet ist nicht geplant und soll durch eine entsprechende Beschilderung geregelt werden (unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren).

Im Zentrum des Plangebietes wurde eine Verbindungsspange zwischen den Planstraßen A und B ausgewiesen, um die hier geplanten Baurechte zu erschließen. Diese Planstraße C ist als verkehrsberuhigte öffentliche Verkehrsfläche (ohne Mehrzweckstreifen) mit einer bereits von 5,0 m konzipiert. An der Planstraße C grenzt zudem eine größere öffentliche Grünfläche / Spielplatz an. Zur Erreichbarkeit der Grünfläche aus östlicher Richtung wurde ein 2,0 m breiter Fußweg von der Planstraße B aus eingezeichnet.

Schließlich ist an der Nordseite der Ortsstraße "Hirtenberg" die Ausbildung eines Gehweges ausgewiesen. Dieser Gehweg soll die Mehrzweckstreifen der Planstraßen A und B aufnehmen. An der Südspitze des Geltungsbereiches stößt der geplante Gehweg als fußläufige Anbindung zur Innenstadt auf den vorhandenen Gehweg.

7.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgte eine Vorplanung zur Abwasserbeseitigung, deren Erkenntnisse in die vorliegende Planung einfließen. Weitere Details erfolgen im Rahmen der anstehenden Tiefbau- und Entwässerungsplanungen. Die bestehenden und geplanten Abwasserleitungen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Anbindung des Schmutzwassers erfolgt über einen neuen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ortsstraße "Hirtenberg". Über die öffentliche Kanalisation wird das Schmutzwasser in der vollbiologischen Kläranlage Hollfeld entsorgt. Das bestehende Kanalnetz ist hinsichtlich einer Aufnahme der künftigen Schmutzwässer hydraulisch ausreichend leistungsfähig. Die Dimensionierung der Kläranlage ist ebenfalls ausreichend.

Niederschlagswasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächig auf Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Für die anfallende Dachentwässerung werden zum Rückhalt des Regenwassers (Gartenbewässerung, Grauwassernutzung) Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m³ verbindlich vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie die Arbeitsblätter A 102 (Regenwasserabflüsse) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

Wasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder auf denen Austritte von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht versickerungsgeeignet.

Das Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und einem Regenwasser-Versickerungsbecken im Nordwesten des Plangebietes zugeleitet. Dort erfolgt die Versickerung des anfallenden Regenwassers in den Untergrund.
Die Reinigung der anfallenden Niederschlagswässer erfolgt über die belebte Oberbodenzone des Versickerungsbeckens.

Regenwasser-Versickerungsbecken

Im Nordwesten des Geltungsbereiches wurde ein Versickerungsbecken auf Grundlage der überschlägigen Berechnungen des Planungsbüros Kellner GmbH in den Bebauungsplan eingetragen.

Das ca. 1.300 m² große Becken wurde innerhalb einer öffentlichen Grünfläche angeordnet. Das Rückhaltevolumen beträgt ca. 600 m³. Das Becken ist naturnah zu entwickeln und mit Böschungen in einer geeigneten Steigung anzulegen, um eine Bewirtschaftung bzw. Freihaltung von Bewuchs zu gewährleisten.

Die erforderliche Umfahrung des Versickerungsbeckens wird am Nord-, Ost- und Südrand durch einen mindestens ca. 1,5 m breiten Streifen gewährleistet, der ebenfalls in der öffentlichen Grünfläche integriert ist. Am Westrand ist eine Befahrung nicht möglich, da aufgrund des vorhandenen Gefälles in Richtung Westen ein Damm entsteht.

Baugrunduntersuchung

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Ruppert & Felder, Bayreuth, durchgeführt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass der notwendige frostsichere Oberbau für Wohnstraßen unter den örtlichen Gegebenheiten nach RSIO 65 cm beträgt. Im Erdplanum stehen zum Teil bindige Böden an. Hier werden zusätzliche Bodenaustausch- bzw. Bodenverbesserungsmaßnahmen notwendig. Mit den Rohrsohlen der Leitungen werden überwiegend ausreichend tragfähige Böden erreicht.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurden zwei Sickerversuche im Schurf durchgeführt. Diese ergaben für die sandigen Verwitterungsböden Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) von rund 6 x 10^{-6} m/s und 1 x 10^{-5} m/s.

Gemäß den Festlegungen des ATV-Merkblatts A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in etwa zwischen 10^{-6} m/s und 10^{-3} m/s. Die anstehenden sandigen Verwitterungsböden sind demnach für eine fachgerechte Versickerung grundsätzlich als geeignet einzustufen. Anhand der durchgeführten Sieb-Schlämmanalysen kann abgeleitet werden, dass die angetroffenen bindigen Böden nur sehr geringe Durchlässigkeiten besitzen.

Die Versickerungsleistung der Böden ist somit stark abhängig vom Sand- und Kiesgehalt der Böden sowie von der Verwitterung und Klüftigkeit der unterlagernden Gesteine. Gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind im Baufeld lokal stark schwankende Durchlässigkeiten zu erwarten.

Die angetroffenen zumindest steifen halbfesten Deckschichten sowie die Ablagerungen des Kalksteinhorizonts können in Abhängigkeit der auftretenden Lasten prinzipiell als ausreichend tragfähig angesehen werden. lm Nordosten des Baufelds (KRB4) wurden auch aufgeweichte Schichten angetroffen. Diese sind als kompressibel anzustehen. Hier werden daher für eine fachgerechte Gründung voraussichtlich zusätzliche Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich.

Entsprechend der vorliegenden Ergebnisse ist im unmittelbaren Baugebiet kein größerer Wasserzutritt zu erwarten. Lokal ist mit Felslösearbeiten zu rechnen.

Der Geotechnische Bericht vom 16.11.2021 sowie die beiden Beurteilungen zur Versickerungsfähigkeit vom 28.05.2024 und 02.07.2025 liegen dem Planverfahren bei.

7.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend, die erforderliche Löschwasserentnahme ist gesichert.

7.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Hollfeld wird durch die Stadtwerke Hollfeld mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

8. Immissionsschutz

8.1 Immissionen durch Verkehrslärm

In einem Abstand von ca. 360 m südöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 22, die im Bereich des östlichen Ortsausgangs von Hollfeld in Richtung Schönfeld als einzige Verkehrslärmquelle im Umgriff des Geltungsbereiches auszumachen ist.

Die Bundesstraße weist gemäß Zählung aus dem Jahr 2021 (lt. Bayerischen Straßeninformationssystem / BaySIS) einen vergleichsweise niedrigen DTV-Wert von 1.890 KFZ/24h auf. Nach Hochrechnung der stündlichen Verkehrsstärke auf ein Prognosejahr (2035; Faktor 1,028 gemäß Diagramm über die Entwicklung der Zunahmefaktoren) entfallen ca. 114,11 KFZ/h auf den Tag- und ca. 14,39 KFZ/h auf den Nachtzeitraum.

Nach Berechnung unter Zuhilfenahme einer geeigneten Software, dem Immissionsschutzprogramm "Immi 2021" der Fa. Wölfel Mess-Systeme, Höchberg, wurden Schallpegel nach Eingabe der Emissionsdaten für ein RLS-19-Element (stündliche Verkehrsmenge M unter Berücksichtigung der LKW-Anteile p_1 und p_2 sowie p_{Krad}) von

tags 82,46 dB(A) und nachts 72,69 dB(A)

für eine Geschwindigkeit von v= 100 km/ h errechnet.

In einem Abstand von ca. 360 m - ohne Berücksichtigung von Topographie oder abschirmender Gebäude - entfallen auf einen potenziellen nächstliegenden Immissionspunkt nur noch Schallpegel von

tags 44,1 dB(A) und nachts 34,1 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Lärmtechnische Einschränkungen seitens Verkehrslärm ergeben sich somit für das Plangebiet nicht, zumal ein Großteil des Plangebietes durch bestehende Gebäude des Baugebietes "Kleiner Berg" abgeschirmt wird.

8.2 Immissionen durch bestehende Sportanlagen / Freibad

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Freibad von Hollfeld mit Schwimmbecken, Plantschbecken, Rutsche, Freibereichen und einem Parkplatz für ca. 40 PKW. Die nächstliegenden Immissionsorte im Plangebiet "Steinernen Kreuz" weisen dabei mit ca. 120 m in etwa die gleichen Abstände auf, wie bestehende Immissionsorte im südwestlich angrenzenden Wohngebieten ("Kainacher Weg" etc.).

Lärmtechnische Auswirkungen entstehen ausschließlich zur Tagzeit, unter Berücksichtigung entsprechender Ruhezeiträume gem. der relevanten Beurteilungsgrundlage (18. BImSchV).

Vergleichbare Berechnungen von Freibädern mit größeren und lärmintensiveren Schwimmbad-Einrichtungen (Wellen-, Spaß- und Sprungbecken) und angrenzenden Parkplatz-Bereichen für 200 PKW und mehr ergaben in den relevanten Beurteilungszeiträumen (auch z. B. Sonntags im Zeitraum von 13 bis 15 Uhr) eine Einhaltung des maßgebenden Immissionsrichtwertes bei einem nächstliegenden Allgemeinen Wohngebiet (WA; 55 dB(A)) ab einem Abstand von ca. 50 m.

Aufgrund des hier vorliegenden Abstandes zwischen relevanten Schallquellen von ca. 120 m und mehr sind demnach keine Richtwert-Überschreitungen im Plangebiet "Steinernes Kreuz" zu erwarten.

8.3 Immissionen durch die Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

Die Duldung bezieht sich auch auf mögliche Emissionen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes südöstlich des Plangebietes. Neben einer Kleintierhaltung sind hier keine nennenswerten Emissionen mehr zu verzeichnen.

8.4 Immissionen durch haustechnische Anlagen

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet bzw. im nordwestlichen Umfeld des Plangebietes liegt das eingetragene Bodendenkmal Nr. D-4-6033-0105, "Siedlung des Jungneolithikums" (Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt),

Für Sondagen wurde gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens am 04.08.2022 beantragt. Mit Bescheid vom 19.10.2022 wurden durch das Landratsamt Bayreuth die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG zur Ausführung von Erdarbeiten für im Rahmen der Voruntersuchung für die Erschließung und Erweiterung der geplanten Wohnbebauung auf der Grundlage der eingereichten Antragsunterlagen und des Planentwurfes zum Erlaubnisantrag vom 04.08.2022 erteilt.

Entsprechende Untersuchungen und Sondagen erfolgen im Zuge der erschließungstechnischen Maßnahmen.

Für das Plangebiet ist folgendes zwingend zu beachten:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

10. Beteiligte Fachstellen

10.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
10.2	Landratsamt Bayreuth	95440 Bayreuth
10.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	95015 Hof
10.4	Wasserwirtschaftsamt Hof	95030 Hof
10.5	Staatliches Bauamt Bayreuth, Abt. Straßenbau	95420 Bayreuth
10.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	95444 Bayreuth
10.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	95447 Bayreuth
10.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
10.9	Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Kulmbach	95326 Kulmbach
10.10	Stadtwerke Hollfeld	96142 Hollfeld
10.11	Deutsche Telekom Technik GmbH	95448 Bayreuth
10.12	Kabel Deutschland GmbH	90449 Nürnberg
10.13	Vodafone GmbH	40549 Düsseldorf
10.14	Telefónica Germany GmbH & Co OHG	80992 München
10.15	Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Gruppe	91257 Pegnitz
10.16	Zweckverband zur Wasserversorgung der Sanspareil-Gruppe	96197 Wonsees
10.17	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
10.18	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
10.19	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
10.20	Bayerischer Bauernverband	95447 Bayreuth
10.21	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	96047 Bamberg
10.22	Landesbund für Vogelschutz i. Bayern (LBV) e.V.	91161 Hilpoltstein
10.23	Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
10.24	Naturpark Veldensteiner Forst - Fränkische Schweiz	91278 Pottenstein
10.25	Kreisjugendring	95448 Bayreuth
10.26	Integrierte Leitstelle Bayreuth/Kulmbach	95445 Bayreuth
10.27	Kreisbrandrat des Landkreises Bayreuth	95466 Weidenberg
10.28	Kreisheimatpfleger - Dipl.-Ing. Architekt Berthold Just	95463 Bindlach
10.29	Stadtheimatpfleger - Hr. Günther Hofmann	96142 Hollfeld
10.30	Gemeinde Aufseß	91347 Aufseß
10.31	Gemeinde Königsfeld	96167 Königsfeld
10.32	Gemeinde Mistelgau	95490 Mistelgau
10.33	Gemeinde Plankenfels	95515 Plankenfels
10.34	Gemeinde Stadelhofen	96187 Stadelhofen
10.35	Markt Thurnau	95349 Thurnau
10.36	Markt Wonsees	96197 Wonsees
10.37	Stadt Hollfeld	96142 Hollfeld
10.38	Team 4	90419 Nürnberg
10.39	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 17.12.2024
Geändert: Bamberg, 07.07.2026
Geändert: Bamberg, 27.10.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinernes Kreuz" und zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Kleiner Berg Nr. 3" Stadt Hollfeld, Lkrs. Bayreuth

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Hollfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung der Begründung, Kap. 2 zur Wohnbauflächenentwicklung in Zusammenhang mit dem Plangebiet "Hollfeld-West"
- Übernahme eines Hinweises zur gültigen Fassung der BayBO in die Verbindlichen Festsetzungen
- Anpassung von Pkt. A 15.1.1 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. Festlegungen zu Garagen; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. A 15.1.2 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. Festlegungen zu Carports; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. B 1.3 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. Aussagen zu Bitumenabdichtungen und Dacheindeckungen für Wintergärten; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. B 1.4 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. Aussagen Dachgauben; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. B 2.3 der Verbindlichen Festsetzungen bzgl. Aussagen zu Dacheindeckungen von Garagen und Carports; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. B 3 der Verbindlichen Festsetzungen zu Geländeveränderungen; Anpassung der Begründung dahingehend
- Anpassung von Pkt. B 5 der Verbindlichen Festsetzungen zu Einfriedungen mit Bezug auf die Erschließungsstraßen; Anpassung der Begründung dahingehend
- Ergänzung eines Inhaltsverzeichnisses bei Begründung und Umweltbericht
- Ergänzung von Kap. 6.8 der Begründung hinsichtlich der zugewiesenen Ökokontofläche
- Ergänzung von Pkt. C 14 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Empfehlung zur barrierefreien Gestaltung von Spielplatz- und Wegeflächen
- Ergänzung von Kap. 7.2 der Begründung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Kanalnetztes
- Anpassung der Abgrenzung des landwirtschaftlichen Weges am Ostrand des Plangebietes; Anpassung der Ausnutzungsdaten in Kap. 5 der Begründung hierzu; Anpassung der Baugrenzen am Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets hinsichtlich eines Mindestabstandes von 5,0 m zum landwirtschaftlichen Weg; Ergänzung von Pkt. B.5 der Verbindlichen Festsetzungen hinsichtlich eines Verbots von Einfriedungen am Ostrand des Allgemeinen Wohngebiets; Anpassung der Begründung dahingehend (Kap. 5); Ergänzung der Begründung in Kap. 7.1 hinsichtlich der nicht vorgesehenen Nutzung des landwirtschaftlichen Weges als Erschließungsstraße für das Baugebiet
- Verlängerung des Mehrzweckstreifens am östlichen Ende der Planstraße A; Anpassung der Begründung dahingehend

Der Plan ist vom Stadtrat von Hollfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 07.07.2026 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Hollfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 07.07.2026 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 07.07.2026 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 07.07.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de

2. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinernes Kreuz" und zur 1. Bebauungsplan-Änderung "Kleiner Berg Nr. 3" Stadt Hollfeld, Lkrs. Bayreuth

Grundlage des Nachtrages ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Hollfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Herausnahme der vorgeschlagenen Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser aus dem Planteil; Anpassung der Begründung hierzu
- Konkretisierung von Punkt B 1.5 (jetzt auf B 1.6) der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. zulässiger Fassadengestaltung; Überarbeitung der Begründung hierzu
- Verschiebung der Empfehlung zur Fassadenbegrünung von den Festsetzungen in die Hinweise inkl. Anpassung der Begründung
- Ergänzung von Pkt. B 2.5 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. der aktuellen Fassung der GaStellV; Ergänzung der Begründung hierzu
- Ergänzung der Gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der beabsichtigten Zulässigkeit und Regelung zu Zwerchgiebeln (neu B 1.1); Ergänzung der Begründung hierzu
- Berichtigung der Ausgleichsbedarfsermittlung und der Bilanz in der Begründung (Überarbeitung Kap. 6); Anpassung von Punkt C 22 (jetzt C 23) der Hinweise im Bebauungsplan
- Korrektur von Kap. 7.4 der Begründung hinsichtlich des Stromversorgers
- Herausnahme der vorgeschlagenen Firstlinie aus den vorgeschlagenen Baukörpern
- Ergänzung von Pkt. B 2.5 der Gestalterischen Festsetzungen bzgl. der Durchlässigkeit bei Einfriedungen; Ergänzung der Begründung hierzu

Der Plan ist vom Stadtrat von Hollfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 27.10.2026 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Hollfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 27.10.2026 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 27.10.2026 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren erneut durchgeführt wird (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des dritten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 27.10.2026

BFS+ GmbH
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,
Tel 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de